



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - Aufstellungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.06.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen dem Kreuzungsbereich Moislinger Allee / Buntekuhweg, den Sportflächen und dem Pinassenweg im Stadtteil Buntekuh gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung attraktiver und zeitgemäßer Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau im Stadtteil Buntekuh geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald

4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

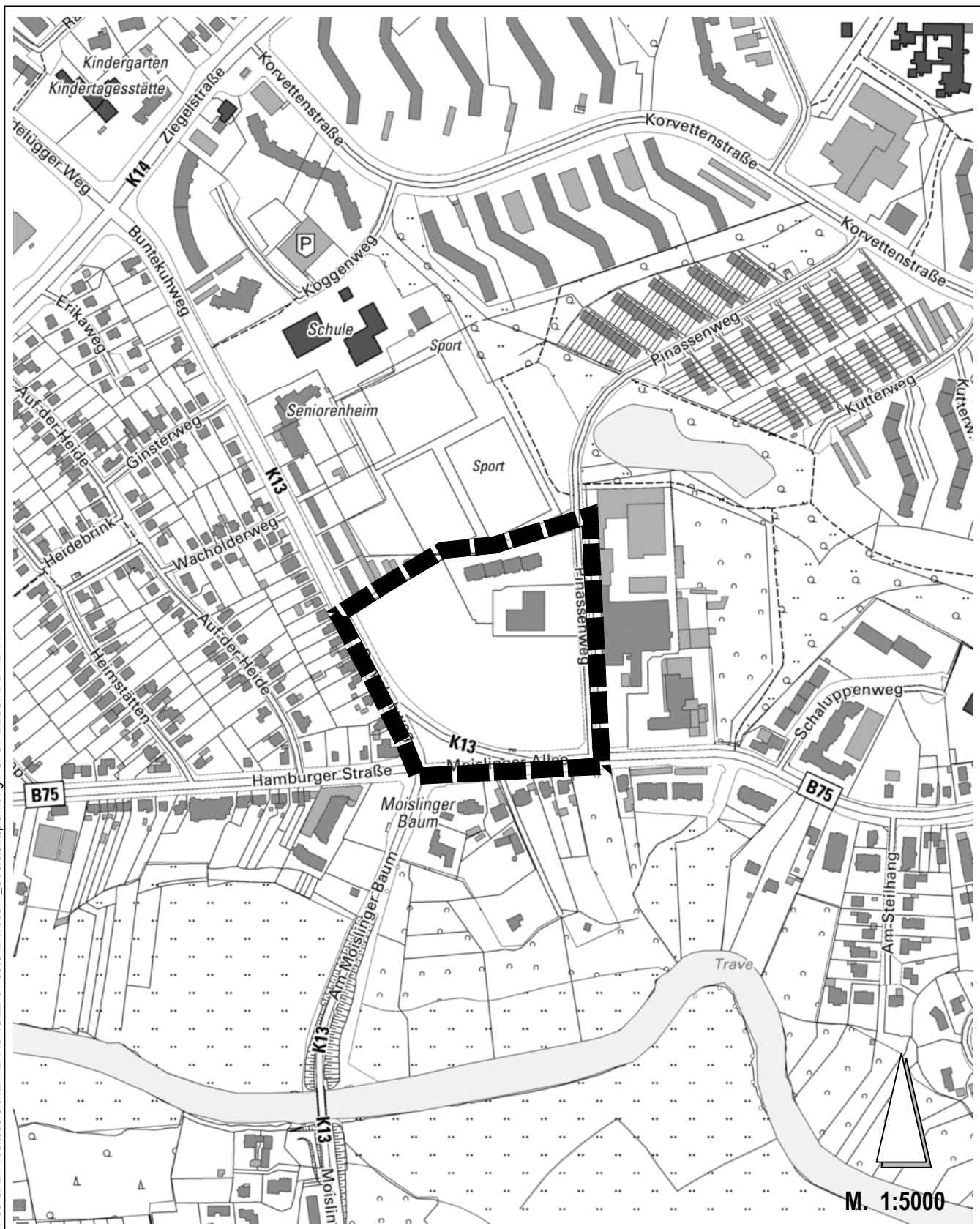
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\22-04-00\CAD\160511_Übersichtsplan.dwg-AUFST-BESCHL-B-PLAN

17.05.16 Schröder/Brack

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN 22.04.00 "Buntekuh / Pinassenweg"

 Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.04.00 -Buntekuh / Pinassenweg -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh im südwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Es umfasst das ehemals bebaute Eckgrundstück zwischen dem Buntekuhweg K 13, der Moislinger Allee B 75 und dem Pinassenweg (Flurstück 25/26 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz) einschließlich der Verkehrsfläche bis zur Kreuzungsmitte, sowie die sich nördlich daran anschließenden Grundstücke mit dem ehemaligen Einzelhandelsmarkt und der bestehenden Wohnbebauung (Flurstücke 25/21 und 25/22 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Moislinger Allee B75, im Westen durch den Buntekuhweg K13 und im Osten durch den Pinassenweg begrenzt. Im Norden bilden im östlichen Bereich die Sport- und Freiflächen des Sportclubs Buntekuh e.V. die Begrenzung des Plangebietes, während sich im nordwestlichen Bereich die Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenform samt rückwärtiger Garagenkomplexe anschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Buntekuhweges sowie auch entlang der Moislinger Allee schließen sich Wohngrundstücke vorrangig mit Einzelhäuser bebaut an. Auf der östlichen Seite des Pinassenweges besteht ein Gewerbegebiet, welches fast vollständig durch hohen Leerstand gekennzeichnet ist.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Das Plangebiet wurde unter der Bezeichnung „Pinassengrundstück“ mit Beschluss vom 27.11.2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in die Kategorie 1 des Konzeptes „Lübeck 2030“ eingestuft. Als Entwicklungsziel für das Plangebiet wird die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die zeitgemäße Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, kann das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, durchgeführt werden.

Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einzelhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau in der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

Die aktuell rechtskräftige Bauleitplanung ermöglicht u.a. die Bebauung mit einem 14-geschossigen Hochhaus, das bereits vor Jahren als „sozialer Brennpunkt“ abgerissen wurde. Daran und an der nicht festgesetzten inneren Erschließung wird deutlich, dass die vorliegende Planung nicht geeignet ist, ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Baugebiet zu entwickeln.

Die nördlichen bebauten Grundstücke sind in den Geltungsbereich mit einbezogen, da ansonsten eine zerschnittene Baugrenze verbliebe. Die Verkehrsflächen, Buntekuhweg / Moislinger Allee sind bis zur Kreuzungsmitte einbezogen, um im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit ihre derzeitige Dimensionierung noch in der aktuellen Form erforderlich ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 22.04.00 soll gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Derzeit besteht der Großteil des Plangebietes aus dem brachliegenden Eckgrundstück, welches ehemals mit dem mittlerweile abgerissenen Pinassenhochhaus bebaut war. Im nordöstlichen Bereich schließt sich ein ehemaliger, eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb an, welcher derzeit durch zwei Angelfachgeschäfte genutzt wird. Nördlich des ehemaligen Einzelhandelsgeschäftes befindet sich ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung. Diese beiden Bestandsgebäude sind jeweils durch großflächige Stellplatzanlagen zwischen Bebauung und Pinassenweg gekennzeichnet.

Die neu zu überplanende Teilfläche stellt sich heute größtenteils als Brachfläche mit Ruderalvegetation dar. Entlang des Buntekuhweges und der Moislinger Allee stehen Bäume. Auch am zentralen nördlichen Rand dieses Flurstückes findet sich Baum- und Gehölzbewuchs.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch den Pinassenweg im Osten erschlossen, der von der Moislinger Allee abzweigt. Der Pinassenweg ist für den Fahrverkehr in Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze als Sackgasse ausgebildet. Die Verbindung nach Norden zur Korvettenstraße ist für Rad- und Fußgänger weiterhin gewährleistet. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, der den Buntekuhweg mit dem Pinassenweg verbindet.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Moislinger Baum ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist weitestgehend eben.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist auf Grund seiner fehlenden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als geringwertig einzustufen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes stehen mit dem im Zuge der Maßnahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt – Buntekuh“ neugestalteten Grünzug „Wiesental“ ausreichend große und gut gestaltete Naherholungsflächen zur Verfügung.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet. Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Plangebiet wurde im Bereich der Brachfläche entsiegelt. Die nördlichen Flächen sind entsprechend der dortigen Nutzung großflächig versiegelt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Es gelten die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.02.00 – Lübeck-Buntekuh 112/2 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 14 Geschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine Zeilenbauweise fest. Zudem wird ein einziges Baufenster ausgewiesen, welches einen größeren Abstand nach Süden zum Buntekuhweg bzw. Moislinger Allee aufweist. Auf der Grundlage wurden seinerzeit das sog. Pinassenhochhaus (s.o.) und die beiden weiteren Gebäude errichtet.

Darüber hinaus gilt für den Großteil des Plangebietes der einfache Bebauungsplan 22.02.03 – Buntekuh / Moislinger Allee -, Teilbereich 1. Dieser setzt gemäß des Ursprungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet fest und ergänzt dieses durch textliche Festsetzungen. Ziel des ergänzenden einfachen Bebauungsplanes 22.02.03 ist es, die zulässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im gesamten Geltungsbereich auf 200 m² zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf den zentralen Bereich des Stadtteils zu lenken bzw. die dort vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Davon ausgenommen ist der nördliche Rand der Wohnbebauung im Übergang zu den Sportflächen. Dieser wird bereits innerhalb der Grünfläche „Sportplatz“ und „Spiel- und / oder Bolzplatz“ dargestellt. Zudem wird im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Bereich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Da die Darstellung im FNP nicht parzellenscharf sind, kann die geplante Wohngebietsnutzung als aus dem geltenden FNP entwickelt beurteilt werden.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet den Stadtteil Buntekuh als in den 1960er und 70er Jahren entstandene „aufgelockerte und gegliederte“ Großsiedlung am Rand des Landschaftsraumes. Neben dem Thema der Imageaufwertung bzw. der Innen- und Außen- darstellung des Stadtteils und der Schaffung von attraktiven Wohnungen für bestimmte Nachfragegruppen steht vor allem auch die Entwicklung der Potenziale Moislinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg auf der Agenda.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4 Lübeck 2030

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“, welches durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im März 2015 beschlossen wurde, im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung, vorgelegt. Das im BP 22.04.00 zu überplanende Gebiet wird hier unter dem Namen „Pinassengrundstück“ mit dem Entwicklungsziel „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnquartieres westlich des Pinassenweges geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine angemessene Entwicklung des Wohnstandortes, auch unter Berücksichtigung schallschutz-technischer Aspekte zu ermöglichen.

Die geplante Wohnbebauung soll neben einer entsprechenden architektonischen Antwort auf die räumliche Situation im stark befahrenen Kreuzungsbereich der Ecke Moislinger Allee / Buntekuhweg den vorhandenen Wohnungs-Mix in geeigneter Weise ergänzen. Dies gilt sowohl für die Mischung von Geschosswohnungsbau als auch für einen Anteil im verdichteten Einfamilienhausbau.

Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung sind darüber hinaus die Sicherung und Stärkung des Stadtteils Buntekuh als Wohnstandort, zudem Umsetzung der im **Abschlussbericht zur Entwicklung Soziale Stadt - Buntekuh** - zum Grundstück Pinassenweg formulierten Ziele, die hier neben einem Bereich mit funktionalem und städtebaulichem Erneuerungsbedarf, folgendes vorsehen:

- **Neuentwicklung der Fläche Moislinger Allee, Pinassenweg, Buntekuhweg**
Die unbebauten Grundstücke im Bereich Moislinger Allee/ Pinassenweg/ Buntekuhweg bieten als größte bebaubare Fläche im Gebiet (Entwicklung Soziale Stadt -Buntekuh) Chancen zur strategischen Weiterentwicklung des Quartiers. Angesichts der Knappheit an bebaubaren Flächen im Gebiet ist für sie ein Konzept zu entwickeln, das dem Stadtteil den größten Nutzen bietet.
- **Ansätze von Wohnen für bestimmte Nachfragegruppen - Aufwertung des Wohnstandortes**
Mit der Steigerung der Attraktivität des Wohnungsangebots für bestimmte, differenzierte Nutzergruppen wird das Ziel verfolgt, den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort für

unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Familien und für generationsübergreifendes Wohnen weiter zu entwickeln. Sozialer Segregation soll entgegengewirkt werden. Gleichfalls sollen die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt werden, ihre Wohnungsbestände zu erhalten und zu vermarkten.

▪ **Aufwertung des Geschosswohnungsbaus**

Dieses Ziel steht in direktem und engem Zusammenhang mit der Entwicklung des Standorts für bestimmte Nachfragegruppen. Auch die Aufwertung des Geschosswohnungsbaus dient dem Ziel, die Marktfähigkeit des Wohnungsbestands zu erhalten bzw. wieder herzustellen und die Wohnungsunternehmen zu stärken. Ebenso wird das Ziel verfolgt, mit attraktiven Angeboten einer sozialen Segregation im Gebiet entgegenzuwirken.

Der hier sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 22.04.00 wird den für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungsplan 22.02.00 und 22.02.03 vollständig ersetzen, da die Wohngebietsfestsetzung des Alt-Bebauungsplanes zur Geschossigkeit und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr den aktuellen Zielen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes (wie Festsetzungen zum Lärmschutz, zur inneren Erschließung, für eine zeit- und bedarfsgerechte Baustruktur etc.) entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 soll vor allem den funktionalen und städtebaulichen Erneuerungsbedarfen Rechnung getragen werden, in dem für das gesamte Quartier Pinassenweg ein städtebauliches Gesamtkonzept als Grundlage für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entwickelt wird.

Geplante Nutzungen

Für das geplante Wohnquartier soll auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung ist folgendes Fachgutachten zu erarbeiten:

- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung

Lübeck, den 11.05.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Schr
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein